namely, the taking of possession and the 'vesting' of the land. The date of making the memorial must be taken to be the date of acquisition. This date cannot be earlier than the date of the gazette under s 8 because that is the time when the acquiring authority really decides that the lands are needed. But it can be on the same date as the date of the said gazette or so soon after. Therefore the incidence of inquiry, the making of the award or its offer or the physical taking of possession of the scheduled lands are of no relevance in the determination of the issue before me.

The case of *Hong Bee Realty Ltd* v *Collector of Land Revenue, Kuala Lumpur*[2] was cited before me. I must say, with respect, that this case did not decide as to when in law acquisition is deemed to have taken place. This was a case of an objection against the award of the Collector who made an award of $3,000 per acre while the objector was claiming a compensation based on $20,089.59 per acre. Abdul Hamid J (as he then was) increased the award to $5,000 per acre and said that the comparable method was the fairest in the circumstances of the case and that the date for the determination of the 'market price' was 3 January 1963, ie the date of the gazette under s 8. One can easily be misled by the sentence appearing in the headnotes which reads: 'The land was acquired on 3 August 1963.' The date '3 August 1963' was in fact the date when the Collector made the award, presumably the date of Form G.

Now, in the present case, the lease agreement commenced on 1 January 1977. The lands were gazetted under s 8 on 23 October 1981. As I have indicated above the date when the Collector makes a memorial under s 23 must be taken to be the date when acquisition under our law is deemed to have been effected. We are not told when the memorial was made in the present case. It is the Collector who must complete Form K (s 23). In it must be included as a schedule a copy of the list of the lands gazetted under s 8. That list is prepared by the Collector (s 7) for the purpose of the declaration in Form D (s 8(2)). The moment the Collector completes Form K, he shall make the memorial under s 23. In other words Form D and Form K can be prepared at the same time as the same list of lands is being used for both Forms D and K. As it is the Collector who makes the memorial upon the completion of Form K, theoretically the memorial can be made on the same day and if that is done on the same date then it cannot be earlier than the date of the declaration as gazetted under s 8. Furthermore, as I have said earlier, it is a declaration of the acquiring authority's 'decision', and in fact a final 'decision' that the lands are needed. In the circumstances of the present case, all those acts could have been completed well before the end of 1981 and I strongly believe that they were completed as there are no reasons to think otherwise. As such I find that the acquisition of the lands as leased under the 1977 lease agreement must have taken place within the first five years of the commencement of the agreement. This means that the compensation moneys must be apportioned on the 50% - 50% basis as between the parties. As the acquiring authority had already apportioned and paid to both parties on the same basis, then it is only fair and proper that the plaintiff company pays the cost of this application. I therefore so order.

Order accordingly.

Solicitors: *Vendargon & Partners; Peter Lai & Rajoo.*

Reported by *Yap Shao Sin*

Marble Terrazzo Industries Sdn Bhd v Anggaran Enterprise Sdn Bhd & Ors

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) — GUAMAN SIVIL NO 22-45-88
ABDUL HAMID PK
24 OGOS 1990

Kontrak — Kepenyalahan undang-undang — Adakah perjanjian merupakan satu cubaan untuk menyerahhak — Adakah perjanjian itu menyalahi s 73 Kanun Tanah Negara 1965 dan tak sah — Kanun Tanah Negara 1965, s 73 — Akta Kontrak 1950, s 24

Acara Sivil — Injunksi interim — Permohonan injunksi interim diketepikan — Bolehkah perlaksanaan tertentu perjanjian itu diperintahkan — Akta Relif Tertentu 1950, ss 20 & 54

Pada 4 April 1988, plaintiff menuntut melalui tindakan sivil terhadap defendan pertama, sebuah syarikat, dan defendan kedua hingga kelima, pengarah-pengarah defendan pertama dan pemilik tanah lot 48606 mukim Sungai Raja, Daerah Kinta, Perak Darul Ridzuan. Plaintif menyatakan defendan kedua dan ketiga bersetuju secara lisan untuk membenarkan plaintif mengambil bahan batu daripada tanah tersebut tertakluk kepada beberapa syarat.

Oleh sebab perselisihan faham berkenaan satu fasal yang hendak dimasukkan oleh defendan-defendan, perjanjian bertulis tidak ditandatangani. Oleh kerana plaintif takut bahawa defendan-defendan melupuskan tanah itu atau membenarkan orang lain memasuki tanah itu, plaintif memohon penghakiman seperti yang terdapat dalam perenggan 14 pernyataan tuntutannya. Plaintif melalui saman dalam kamar ex parte, memohon injunksi interim dan pada 8 April 1988, mahkamah mengeluarkan injunksi interim yang, antara lainnya, menghalang semua defendan daripada membenarkan orang lain selain daripada plaintif atau ejennya untuk memasuki mengerjakan dan mengambil bahan batu daripada tanah tersebut sehingga kes ini diselesaikan atau perintah selanjutnya. Pada 13 April 1990, kesemua defendan memohon supaya perintah bertarikh 8 April 1988 diketepikan dan penghakiman ini adalah berkenaan permohonan itu.

Diputuskan, membenarkan permohonan pihak defendan:

(a) Setelah menimbang syarat permit dalam kes ini, peruntukan undang-undang, s 73 Kanun Tanah Negara 1965 dan s 24 Akta Kontrak 1950 dan autoriti-autoriti kes, dalam penghakiman mahkamah, permit yang dikeluarkan kepada defendan pertama tidak boleh dipindahhak dan apa-apa cubaan melakukan pemindahanhak di bawahnya adalah menyalahi undang-undang dan perjanjian untuk tujuan itu adalah

tak sah. Tanpa menyebut syarat-syarat perjanjian itu satu persatu, kesan daripada perjanjian itu ialah defendan pertama memberi kesemua haknya untuk mengeluarkan bahan batu yang diperolehinya di bawah permit berkenaan bagi semua tempoh yang dibernarkan kepadanya oleh pihak berkuasa (30 tahun) kepada plaintif. Hak yang hendak dipindahkan itu adalah hak yang menyeluruh (exclusive). Dalam penghakiman mahkamah, perjanjian ini adalah satu cubaan memindahhak yang dilarang oleh permit berkenaan dan s 73 KTN, menyalahi undang-undang dan tak sah mengikut s 24 Akta Kontrak 1950. Oleh itu, permohonan untuk mendapatkan perintah pelaksanaan spesifik tidak boleh diberi kepada plaintif.

(b) Adalah jelas bahawa perjanjian itu melibatkan pelaksanaan yang berterusan selama tempoh lebih daripada tiga tahun dan oleh itu tidak boleh dilaksanakan dengan cara tertentu menurut s 20 Akta Relif Tertentu 1950. Seksyen 54 Akta yang sama memperuntukkan bahawa injunksi tidak boleh diberi untuk menghalang pemecahan kontrak yang mana tidak boleh dikuatkuasakan secara tertentu. Oleh itu, tidak ada sebabnya mengapa injunksi interim itu patut dikekalkan.

(c) Mahkamah sedar bahawa di peringkat ini, plaintif hanya perlu menunjukkan bahawa terdapat soalan yang serius untuk dibicarakan berdasarkan prinsip dalam kes *American Cyanamid Co* v *Ethicon Ltd.*[6] Tetapi, dalam kes ini, semua fakta yang perlu mahkamah tahu untuk membolehkan keputusan dibuat adalah dipersetujui dan tidak ada sebab mengapa keputusan ini tidak patut dibuat walaupun di peringkat ini.

[English summary

On 4 April 1988, the plaintiff claimed vide a civil suit against the first defendant, a company, and the second to fifth defendants, directors of the first defendant and the proprietor of land, lot 48606 mukim Sungai Raja, Daerah Kinta, Perak Darul Ridzuan. The plaintiff avers that the second and third defendants agreed orally to permit the plaintiff to extract rock materials from the said land subject to the certain conditions. Due to a dispute concerning a clause which the defendants wanted to include, no written agreement was signed. As the plaintiff is wary that the defendants will dispose of the said land or permit other people to enter upon the said land, the plaintiff applied for judgment as per para 14 of the statement of claim. The plaintiff vide ex parte summons-in-chambers, applied for an interim injunction and on 8 April 1988, the court granted an interim injunction, inter alia, restraining the defendants from permitting any person(s) other than the plaintiff or its agents from entering, working or extracting rock materials from the said land until final disposal of this suit or further order. On 13 April 1990, all the defendants applied for the order dated 8 April 1988 to be set aside and the decision here is in relation to that application.

Held, allowing the defendants' application:

(a) After considering the conditions in the permit in this case, provisions of law, s 73 of the National Land Code 1965 and s 24 of the Contracts Act 1950 and case authorities, in the court's judgment, the permit issued to the first defendant cannot be transferred and any attempt to transfer its rights thereunder is illegal and the agreement for that purpose is void. Without stating every condition of the agreement, the effect from the said agreement is that the first defendant gives all its rights to extract rock materials which it holds under the relevant permit for its permitted duration granted to it by the authorities (30 years) to the plaintiff. The right which was being transferred is an exclusive right. In the court's judgment, this agreement is an attempt to transfer rights which is prohibited by the permit concerned and s 73 of the NLC, is illegal and void under s 24 of the Contracts Act 1950. Henceforth, the application for an order for specific performance cannot be granted to the plaintiff.

(b) It is clear that the agreement involved performance of a continuous duty for a period exceeding three years and therefore, cannot be specifically performed pursuant to s 20 of the Specific Relief Act 1950. Section 54 of the same Act provided that an injunction cannot be granted to prevent the breach of a contract the performance of which would not be specifically enforced. Henceforth, there is no reason why the interim injunction should stand.

(c) The court was aware that at this stage, the plaintiff needs only to show that there is a serious question to be tried based on the principle in case of *American Cyanamid Co* v *Ethicon Ltd.*[6] But in this case, all the facts required by the court to come to a decision had already been agreed upon and there is no reason why a decision cannot be made even at this stage.]

[*Nota Penyunting:* Plaintif telah merayu kepada Mahkamah Agung menerusi Rayuan Sivil No 02-422-90.]

Kes-kes rujukan

1 *Hee Cheng* v *Krishnan* [1955] MLJ 103 (diikut)
2 *Leong Poh Chin* v *Chin Thin Sin* [1959] MLJ 246 (dirujuk)
3 *Tan Bing Hock* v *Abu Samah* [1968] 1 MLJ 221 (dirujuk)
4 *Lo Su Tsoon Timber Depot* v *Southern Estate Sdn Bhd* [1971] 2 MLJ 161 (dirujuk)
5 *Hashim bin Adam* v *Daya Utama Sdn Bhd* [1980] 1 MLJ 125 (dirujuk)
6 *American Cyanamid Co* v *Ethicon Ltd* [1975] AC 396 (dirujuk)

Undang-undang rujukan

Akta Kontrak 1950 s 24
Akta Relif Tertentu 1950 ss 20, 54
Kanun Tanah Negara 1965 s 73

Yu Meng Queng bagi pihak plaintif.
Chan Kok Keong bagi pihak defendan.

Cur Adv Vult

Abdul Hamid PK: Pada 4 April 1988, plaintif membuat tindakan sivil terhadap kelima-lima defendan. Mengikut penyata tuntutan, defendan pertama adalah sebuah syarikat. Defendan kedua hingga kelima adalah pengarah defendan pertama dan pemilik tanah lot 48606 mukim Sungai Raja, Daerah Kinta, Perak Darul Ridzuan. Plaintif menyatakan bahawa dalam bulan Mei 1985, defendan pertama, melalui defendan kedua dan ketiga bersetuju secara lisan untuk membenarkan plaintif mengambil (extract) bahan batu daripada tanah tersebut tertakluk kepada syarat:

(a) plaintif membayar wang pertaruhan sebanyak $50,000;
(b) plaintif membayar $4,000 sebulan sebagai 'fixed tribute' atau sewa bagi tiga tahun pertama;
(c) plaintif membayar $5,000 sebulan sebagai 'tribute' bagi tahun keempat, kelima dan keenam;
(d) plaintif membayar semua fee yang perlu dibayar bagi membaharui permit mengeluarkan (extraction permit) atau lesen-lesen lain;
(e) plaintif membayar semua wang pertaruhan (deposit) yang dikehendaki dibayar oleh pihak berkuasa;

(f) plaintif membayar semua 'royalty', 'cess' atau apa-apa hutang yang perlu dibayar kepada Pemungut Bahan Batu.

Seterusnya plaintif menyatakan bahawa plaintif membayar kepada defendan-defendant wang pertaruhan $50,000, membayar kepada pejabat tanah premium, hasil tanah dan lain-lain sejumlah $17,640. Plaintif juga membayar 'fixed tribute' sebanyak $4,000 sebulan kepada defendan-defendan sehingga amaun itu dikurangkan kepada $3,000 atas persetujuan defendan-defendan. Oleh sebab terdapat perselisihan faham berkenaan satu fasal yang hendak dimasukkan oleh defendan-defendan, sampai hari ini perjanjian bertulis belum ditandatangani. Kerana plaintif takut defendan-defendan melupuskan tanah itu atau membenarkan orang lain memasuki tanah itu, plaintif memohon penghakiman seperti yang terdapat dalam perenggan 14 penyata tuntutannya.

Satu perkara yang plaintif tidak sebut dalam penyata tuntutannya ialah sama ada, berdasarkan perjanjian lisan itu, plaintif telah masuk dan menjalankan kerja-kerja mengambil (extracting) bahan batu itu. Tetapi daripada 'prayer' (e) di perenggan 14 penyata tuntutan, daripada perintah mahkamah bertarikh 8 April 1988 (injunksi interim) dan daripada bukti pembayaran-pembayaran yang telah dibuat oleh plaintif yang dikembarkan kepada afidavit Saw Beng Swee, salah seorang pengarah plaintif (lampiran 5), nampaknya plaintif telah pun memasuki dan menjalankan kerja mengeluarkan bahan batu daripada tanah itu. Tetapi mulai bila dan hingga bila tidaklah diketahui.

Pada 4 April 1988, plaintiff melalui saman dalam kamar, ex parte, memohon injunksi interim. Pada 8 April 1988, mahkamah mengeluarkan injunksi interim:

(1) restraining all the defendants by themselves, their servants or agents or otherwise howsoever from permitting or allowing any person or persons other than the plaintiff its authorized representatives or its workers from entering, working or extracting rock materials from the said land, ie State lease over an area comprising 10.7 acres more or less in the mukin of Kinta in Perak (lot 48606 the said land) until the final disposal of this suit or further order;

(2) restraining all the defendants by themselves their servants or agents or otherwise howsoever from entering into and or signing any contract or agreement with any person or persons permitting or allowing for the extracting of any rock materials from the said land and or from leasing, charging, assigning, selling and or transferring in any way whatsoever the said land to any person or persons until the final disposal of this suit or further order;

(3) restraining all the defendants by themselves, their servants or agents or otherwise howsover from evicting, preventing and or interfering with the plaintiff and its workers from working and extracting rock materials from the said land until the final disposal of this suit or further order.

Pada 13 April 1990, kesemua defendan memohon supaya perintah bertarikh 8 April 1988 itu diketepikan (lampiran 20). Penghakiman ini adalah berkenaan permohonan itu.

Encik Chan yang mewakili defendan pertama dan ketiga mengemukakan beberapa alasan mengapa injunksi interim itu patut diketepikan. Defendan kedua, keempat dan kelima tidak hadir atau diwakili.

Pertama, beliau menghujahkan bahawa kesan perjanjian lisan antara plaintif dan defendan-defendan adalah untuk menyerahkan (assign) hak-hak yang diperolehi oleh defendan-defendan daripada kerajaan negeri. Penyerahan hak ini adalah menyalahi undang-undang (unlawful) dan tak sah (void).

Berkenaan hujah ini, pertama sekali rujukan perlulah dibuat kepada Borang 4C (Permit Mengambil Bahan-bahan Batu) yang dikeluarkan kepada defendan pertama di bawah s 72 Kanun Tanah Negara (eks 'AW 2' kepada afidavit Abdul Wahab bin Ali, seorang pengarah defendan pertama — lampiran 19). Permit ini membenarkan defendan pertama 'masuk dan mengeluarkan serta mengambil bahan-bahan batu' daripada tanah berkenaan. Perenggan (5) borang itu menyatakan seperti berikut:

> Permit ini tidak boleh dipindahkan/boleh dipindahkan menurut Kaedah *KTN SEK 73.*

Perlu diambil perhatian bahawa salah satu daripada perkataan-perkataan 'tidak boleh dipindahkan' atau 'boleh dipindahkan' yang sepatutnya dipotong telah *tidak* dipotong. Tetapi ruangan kosong di perenggan itu diisi dengan perkataan 'KTN SEK 73', yang adalah jelas bermaksud 'seksyen 73 Kanun Tanah Negara'.

Seksyen 73 Kanun Tanah Negara memperuntukkan seperti berikut:

> Except so far as is otherwise prescribed, a permit to extract, remove and transport rock material shall not be capable of assignment.

Seksyen 24 Akta Kontrak 1950, antara lain, memperuntukkan:

> The consideration or object of an agreement is lawful, unless:
>
> (a) it is forbidden by law;
>
> In each of the above cases, the consideration or object of an agreement is said to be unlawful. Every agreement of which the object or consideration is unlawful is void.

Beberapa kes dirujukkan kepada saya. Kes *Hee Cheng* v *Krishnan*[1] adalah berkenaan cubaan menjual dan membeli hak di bawah lesen menduduki sementara (temporary occupation licence). Mahkamah memutuskan bahawa kontrak itu tidak sah (unlawful) mengikut s 24 Contracts (Malay States) Ordinance 1950 kerana mengikut k 41 Kaedah-Kaedah Tanah 1930 lesen itu tidak boleh dipindahkan.

Dalam kes-kes *Leong Poh Chin* v *Chin Thin Sin*,[2] *Tan Bing Hock* v *Abu Samah*,[3] *Lo Su Tsoon Timber Depot*

v *Southern Estate Sdn Bhd*[4] dan *Hashim bin Adam* v *Daya Utama Sdn Bhd*,[5] mahkamah-mahkamah berkenaan memutuskan bahawa kontrak yang cuba memindahkan hak pemegang lesen untuk mengambil (extract) kayu (timber) kepada orang lain adalah tidak sah kerana pemindahanhak itu adalah dilarang oleh lesen-lesen itu dan undang-undang berkenaan.

Setelah menimbang syarat permit dalam kes ini, peruntukan undang-undang berkenaan dan kes-kes yang saya sebutkan di atas, dalam penghakiman saya, permit yang dikeluarkan kepada defendan pertama tidak boleh dipindahhak dan apa-apa cubaan melakukan pemindahanhak di bawahnya adalah menyalahi undang-undang (unlawful) dan perjanjian untuk tujuan itu adalah tak sah (void).

Soalan seterusnya ialah, adakah perjanjian dalam kes ini merupakan satu cubaan untuk menyerahhak defendan pertama di bawah permit itu kepada plaintif?

Kandungun perjanjian yang plaintif mahu dilaksanakan adalah seperti yang terdapat dalam eks 'SBS 5' dan 'SBS 6' (di lampiran 5). Tanpa menyebut syarat-syarat perjanjian itu satu persatu, kesan daripada perjanjian itu ialah defendan pertama memberi kesemua haknya untuk mengeluarkan bahan batu yang diperolehinya di bawah permit berkenaan bagi semua tempoh yang dibenarkan kepadanya oleh pihak berkuasa (30 tahun) kepada plaintif. Hak yang hendak dipindahkan itu adalah hak yang menyeluruh (exclusive). Dalam penghakiman saya perjanjian ini adalah satu cubaan memindahhak (assignment) yang dilarang oleh permit berkenaan dan s 73 Kanun Tanah Negara, menyalahi undang-undang (unlawful) dan tak sah (void) mengikut s 24 Akta Kontrak 1950. Oleh itu permohonan untuk mendapatkan perintah pelaksanaan spesifik (specific performance) tidak boleh diberi kepada plaintif.

Peguam defendan-defendan juga menghujahkan bahawa kontrak berkenaan tidak boleh dilaksanakan kerana perlaksanaannya mengambil tempoh yang lebih daripada tiga tahun.

Dalam hal ini, s 20 Akta Relif Tertentu 1950, antara lain, memperuntukkan:

> (1) The following contracts cannot be specifically enforced:
>
> (g) a contract the performance of which involves the performance of a continuous duty extending over a longer period than three years from the date;
>
> Illustration
>
> A contract to let for twenty-one years to B the right to use such part of a certain railway made by A as was upon B's land, and that B should have a right of running carriages over the whole line on certain terms, and might require A to supply the necessary engine-power, and that A should during the term keep the whole railway in good repair. Specific performance of this contract must be refused to B.

Seksyen 54 Akta yang sama memperuntukkan:

> An injunction cannot be granted —
>
> (f) to prevent the breach of a contract the performance of which would not be specifically enforced;

Fasal (1) perjanjian berkenaan menyebut bahawa kelulusan yang diberi kepada defendan pertama adalah untuk tempoh selama 30 tahun. Fasal A(a) pula menyebut bahawa 'khidmat' plaintif untuk mengeluarkan bahan batu daripada tanah berkenaan ialah 'for the period of the title deed to be issued by the authority ...'.

Dalam penghakiman saya, adalah jelas bahawa perjanjian itu melibatkan perlaksanaan yang berterusan selama tempoh lebih daripada tiga tahun dan oleh itu tidak boleh dilaksanakan dengan cara tertentu (specifically enforced).

Saya sedar bahawa di peringkat ini, plaintif hanya perlu menunjukkan bahawa terdapat soalan yang serius untuk dibicarakan. Saya juga sedar akan apa yang dikatakan oleh Lord Diplock dalam kes *American Cyanamid Co* v *Ethicon Ltd*:[6]

> It is no part of the court's function at this stage of the litigation to try to resolve conflicts of evidence on affidavit as to facts on which the claims of either party may ultimately depend nor to decide difficult questions of law which call for detailed argument and mature considerations. These are matters to be dealt with at the trial.

Tetapi, dalam kes ini, fakta bukanlah menjadi persoalan. Semua fakta yang perlu saya tahu untuk membolehkan saya membuat keputusan ini adalah dipersetujui. Keputusan yang perlu saya buat adalah berdasarkan undang-undang yang dihujahkan dengan panjang lebar oleh kedua-dua belah pihak. Bagi saya, setelah mendengar hujah kedua-dua belah pihak, persoalan undang-undang yang berkenaan adalah jelas dan jawapannya juga adalah jelas. Oleh itu tidak ada sebab mengapa saya tidak patut membuat keputusan ini walaupun di peringkat ini.

Saya telah memutuskan bahawa perjanjian yang hendak dilaksanakan itu adalah tak sah atas alasan yang saya telah berikan di atas. Saya juga telah memutuskan bahawa perjanjian itu bukanlah satu perjanjian yang boleh dilaksanakan dengan cara yang tertentu (specifically enforced). Oleh itu tidak ada sebabnya mengapa injunksi interim itu patut dikekalkan.

Oleh itu saya ketepikan injunksi interim yang diberi pada 8 April 1988 dan memerintahkan seperti yang dipohon dalam saman dalam kamar, permohonan (2), (3) dan (4).

Permohonan dibenarkan.

Peguamcara: *Tan Yu & Co; Chan & Associates.*

Dilaporkan oleh *Neoh Lay Choo*